

Tilstandsrapport



Enebolig



Kjelvene 41 , 4350 KLEPPE



KLEPP kommune



gnr. 1, bnr. 1331

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1224

Eiendomsverdi ref nr: RU4855

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1987
Grunnmur i stedsøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er teknet med betongtakstein
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen generelt fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.
(Saltak konstruksjon i tre.)
Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av tekkings faktiske tilstand. Alderslitasje må likevel påregnes.
Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.
Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning hovedsaklig fra byggeåret, stedvis skiftet i forbindelse med skifte av vinduer og dører i senere tid.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.
Vinduer med varierende alder, opplyst hovedsaklig skiftet mellom 2014-2018.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.
Ytterdører hovedsakelig skiftet i senere tid.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Det er etablert en balkong i trevirke.
Eier opplyser at terrassebord ble skiftet mellom 2010-2014.

Skorstein/elemenpipe er fra byggeår. Pipebeslag montert over tak.
Pipeløp ikke besikket på kryptopp grunnet manglende loftsluke.
Ingen registrert lekkasjer ved besiktelse

Merknader:

-Riss i pusset pipeløp i underetasje.
- Ildsted i alle etasjer.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendige overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.
Merknader:
-Stedvis gjenstående montering av listverk, terskel list,/fug, hovedsakelig omliggende dører, ikke nærmere kommentert i rapport.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/lagerrom (hoveddel). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,5.
Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn til 2. etasje, ubehandlet trapp til kjeller.
Normal slitasje iht. alder.
Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,

Beskrivelse av eiendommen

dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad oppgradert i overflater og utstyr, arbeid utført av eier.

Flis på gulv, sokkel flis og malte veggoverfalter på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Mangelfullt fall fra sluk til dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har smart panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Ikke kontrollert grunnet tilkomst, ingen registrerte mangler tilknyttet luftutveksling.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1.etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er

av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken oppgradert med nye fronter, vaskeum og blandebatteri i 2003.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom

Belegg på gulv, tapet på vegg og med malte tak-ess plater i himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Rør opplegg noe oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i senere tid.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Balansert ventilasjon i øvre etasjer. Aggregat opplyst montert i begynnelse av 2000 tallet.

Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Enkelte ventilasjonskanaler er ikke innekledd.

Underetasje ventilert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, øvrige rom ventilert med vindusventiler og vegg ventiler.

Varmepumper montert i 2016.

Normal levetid for varmpumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

El-anlegg med varierende alder.

Det er foretatt oppgraderinger i senere tid, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1987.

Bygningen har betonggrunnmur.

Området rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, hageanlegg, platting av betongheller ved underetasje samt balkongkonstruksjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

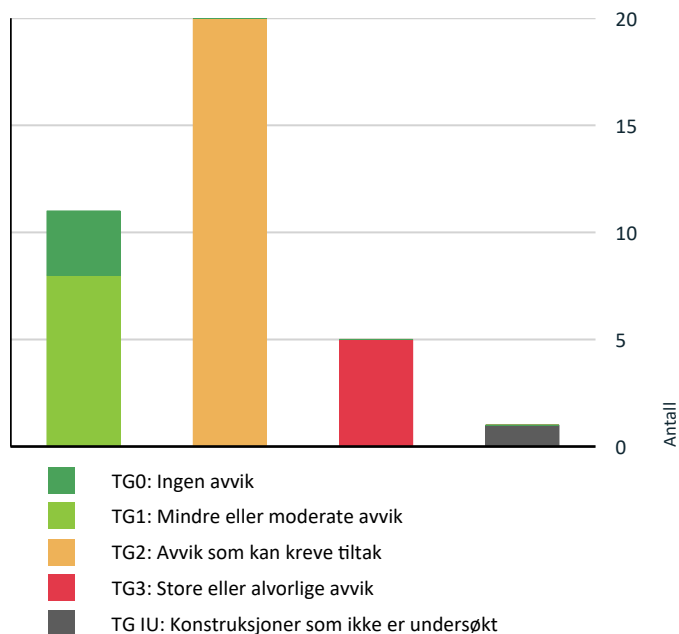
Det er foretatt mindre endringer i rominndeling i alle etasjer.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

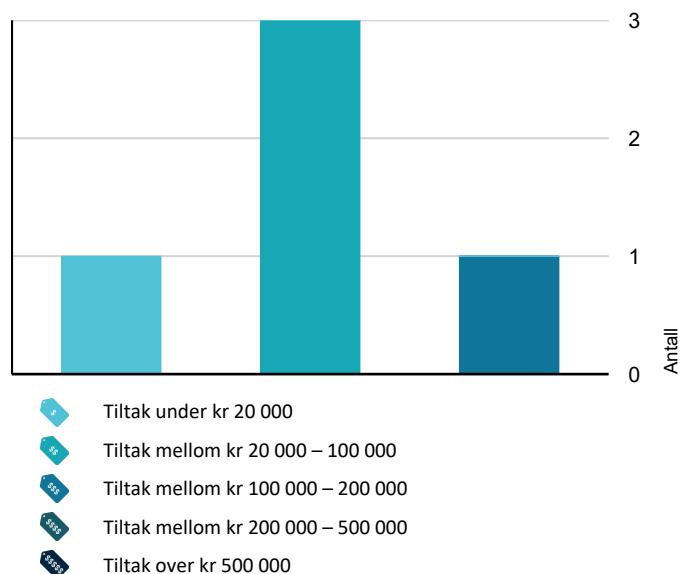
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Interessant bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i glasslist, gliper i rammer tilknyttet vinduer på soverom 2. etasje sør/øst. Ingen registrert følgeskader.

Svelling i foring på ett soverom i underetasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres råteskader i nedre del av søyler som står i terrenget.

Terrassebord er stedvis montert tett, generelt slitt/avskalling i overflater terrassebord.
Noe nedbryting/avskalling i rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det registreres iring/korrodering i aggregat, dette skyldes trolig kondensering.

Kontor rom 2. etasje, og bod rom i underetasje/kjeller mangler ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Misfaring i bryterpanel i gang 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking i bod på befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til konstruksjonsoppbygging og manglende ventilering.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Fall på gulv er mindre en referansenivået, og oppbrett membran er mindre en krav på 15 mm. Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Vindu montert i våtsone, dette øker fuktbelastningen på treverket, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Avskalling i våtromsmaling omliggende badekar.

Generelt noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Stedvis bom/hulrom under flis.

Innervegg mot bad er utført med plast, noe som kan gi begrenset fuktsikkerhet sammenlignet med godkjente våtromsløsninger; nærmere kontroll og eventuell oppgradering anbefales.

Gjenstående tetting rundt avløps under servant.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig kledning med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret.

-Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Løs festet kledningsbord i overgang garasje.

-Korrodering i musetetting, stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket.

Registrerte spenninger i toppdekker vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger. Videre undersøkelser anbefales kun dersom det oppstår endringer, økende sprekkdannelser eller funksjonelle avvik over tid.

Vannmerker og svelling mindre del av tak-ess plater i bi-inngang 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Mulig årsak kan være tidligere utettheter fra overliggende bad. Anbefaler nærere kontroll.

Generelt noe ujevn skjøt av tak-ess plater i stue 1. etasje.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist andre avvik:

Manglende adkomst til kryp loft medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk utvendig, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Plast er ikke tilstrekkelig tettet/klemt i mot yttertak i kott.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Noe falming i overflate, iring i hengsler tilknyttet ytterdør i entre.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rom mangler ventilering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Stedvis ir på kobberrør uten registrerte lekkasjer, kan indikere begynnende korrosjon, og kontroll/vedlikehold anbefales.

Ikke tilstrekkelig merking i fordeler skap for vann.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er påvist andre avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist.
Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert setnings riss under kjøkkenvindu og ett vindu på soverom i underetasje. Videre ble det registrert stedvis riss over utsparing vindu/dør, samt riss/avskalling i sålebenker/smyg.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Riss sveist skjøt på gulv, stedvise ujevnheter er i belegget i overgang vegg.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonering må vurderes.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruksslitasje, påregnelig normal ift. alder.
Ingen umiddelbar behov for tiltak.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, registrert noe stående vann ved spyling.
Soppdannelser i fuger.

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Mindre drypplekkasje i overgang slang/dusjhode.

Småhakk i servant, ingen behov for tiltak.

Det er ikke kontrollert under servant grunnet manglende tilgang.

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under frys, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
Ujevn skjøt benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1987

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. brukstilltalese

Tilbygg / modernisering

2024	Bad 1. etasje	Bad oppgradert i overflater og utstyr, arbeid utført av eier.
2003	Kjøkken 1 .etasje	Kjøkkeninnredning opplyst fornyer på tidlig 2000 tallet.
2016	Ildsted	Ildsted steder med varierende alder, opplyst montert i senere tid.
2016	Varmepumper	1. etasje og underetasje.
2014	Vinduer	Deler av vinduer skiftet mellom 2014-2018.
2015	Bad underetasje	Renovert av fagfolk, dokumentasjon foreligger, konferer med eier.
2015	Kjøkken underetasje	
2010	Bad 2. etasje	Renovert av fagfolk, dokumentasjon foreligger, konferer med eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Taket er kun observert fra bakkenivå, og det foreligger ingen sikker vurdering av taktekkens faktiske tilstand. Aldersslitasje må likevel påregnes. Mulige skader kan overses, og restlevetid er usikker.

Anbefales nærmere kontroll ved fysisk adkomst for å fastslå faktisk tilstand og behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

En utbedring av takrenner bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledning hovedsakelig fra byggeåret, stedvis skiftet i forbindelse med skifte av vinduer og dører i senere tid.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.
Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Utvendig kledning med varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret.

- Det registreres stedvis nedbrytning/tørkesprekker i kledning, da spesielt sider som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Løs festet kledningsbord i overgang garasje.
- Korrodering i musetetting, stedvis ikke tilstrekkelig avsluttet mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etableres drens- og luftespalte over vannbord for å sikre tilstrekkelig lufting og avrenning fra kledning. Dette innebærer justering eller utskifting av vannbord/klosser samt eventuell saging eller åpning av luftespalte i henhold til anbefalte byggdetaljer. Montere eller forbedres musetetting. Dette kan utføres ved å tette åpninger med godkjente beslag, stål-/aluminiumsnetting eller egnede fugeprodukter for å hindre inntrenging av smådyr. Rengjøring, overflatebehandling og jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak konstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Manglende adkomst til kryp loft medfører at viktige konstruksjonsdeler ikke kan inspiseres. Tilstand for takverk, isolasjon, lufting, eventuell fukt eller skader kunne ikke vurderes.

Det er ikke registrert ventilering i takutstikk utvendig, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Plast er ikke tilstrekkelig tettset/klemt i mot yttertak i kott.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etablere adkomst til loft ved montering av egnet loftsluke for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Videre teknisk vurdering bør utføres når adkomst er etablert.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Utilstrekkelig tetting av plast kan føre til varmetap, kondensdannelse og økt risiko for fukt- og råteskader.



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med varierende alder, opplyst hovedsaklig skiftet mellom 2014-2018.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Vinduer med varierende alder, nedbrytning i enkelte overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Råte i glasslist, gliper i rammer tilknyttet vinduer på soverom 2. etasje sør/øst. Ingen registrert følgeskader.

Svelling i foring på ett soverom i underetasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Forholdene kan medføre fuktopptak og videre nedbrytning av vinduskomponenter; det anbefales utbedring/utskifting av skadet treverk, tetting av gliper og kontroll av årsak til svelling.

Vinduer må påregnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC balkongdør.

Ytterdører hovedsakelig skiftet i senere tid.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ytterdører med varierende alder, i normal stand iht. alder.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.
Noe falming i overflate, iring i hengsler tilknyttet ytterdør i entre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre slitasje kan over tid påvirke funksjon og overflatebeskyttelse.
Overflatevedlikehold bør utføres ved behov.
Justering og smøring av lås/beslag på terrassedør anbefales som normalt vedlikehold.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i trevirke.
Eier opplyser at terrassebord ble skiftet mellom 2010-2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres råteskader i nedre del av søyler som står i terrenget.
Terrassebord er stedvis montert tett, generelt slitt/avskalling i overflater terrassebord.
Noe nedbrytning/avskalling i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre redusert bæreevne i søyler og videre nedbrytning av terrasse og rekkverk; det anbefales utskifting av råteskadet treverk samt vedlikehold og overflatebehandling av øvrige konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Skorstein/elempipe er fra byggeår. Pipebeslag montert over tak.
Pipeløp ikke besiktet på kryptloft grunnet manglende loftsluke.
Ingen registrert lekkasjer ved besiktelse

Merknader:

- Riss i pusset pipeløp i underetasje.
- Ildsted i alle etasjer.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Innvendige overflater med varierende alder, stedvis oppgradert i senere tid.

Merknader:

- Stedvis gjenstående montering av listverk, terskel list,/fug, hovedsakelig omliggende dører, ikke nærmere kommentert i rapport.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noen brukslitasje, spenninger og vannmerker/svelling i toppdekket.

Registrerte spenninger i toppdekker vurderes som påregnelig ved etasjeskillere i trebjelkelag og konstruksjoner med betonggulv, tilfarergulv eller flytende undergulv.

Det er ikke foretatt nivellering eller øvrige målinger av planhet eller setninger. Videre undersøkelser anbefales kun dersom det oppstår endringer, økende sprekkdannelser eller funksjonelle avvik over tid.

Vannmerker og svelling mindre del av tak-ess plater i bi-inngang 1. etasje, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Mulig årsak kan være tidligere utettheter fra overliggende bad. Anbefaler nærmere kontroll.

Generelt noe ujevn skjøt av tak-ess plater i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes som mindre avvik, men kan indikere tidligere fuktpåvirkning og behov for oppfølging; det anbefales enkel kontroll og vedlikehold samt nærmere undersøkelser ved endringer over tid.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod/lagerrom (hoveddel). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22,5.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rom mangler ventilerings.

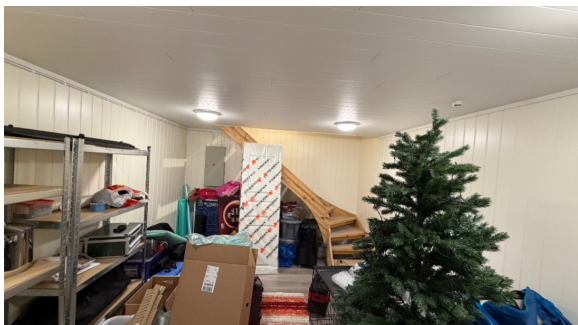
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil oppbygging av utlektet vegg med dampsperre kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne og øke risiko for fuktakkumulering og utvikling av fuktskader over tid.

Det anbefales forbedring av ventilasjon og luftutskifting i rommet.

Ved ombygging eller oppgradering av veggkonstruksjonen bør dampsperre fjernes og veggen bygges opp i tråd med anbefalte løsninger for utlektede vegger mot grunnmur.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn til 2. etasje, ubehandlet trapp til kjeller.
Normal slitasje iht. alder.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte/profilerte dører, varierende alder.
Stedvis noe brukslitasje i overflater og låskasser, påregnelig normal iht. alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2010

Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Riss sveist skjøt på gulv, stedvise ujevnheter i belegget i overgang vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påpekte forhold medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning; utbedring av skjøter og justering av belegg anbefales.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring/sillikonerer må vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

🚿 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

🌬️ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

🔍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad oppgradert i overflater og utstyr, arbeid utført av eier.

Flis på gulv, sokkel flis og malte veggoverfalter på vegg.

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Mekanisk avtrekk, ok.

Varmekabler i gulv.

Mangelfullt fall fra sluk til dørterskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet (membran) er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid.

Fall på gulv er mindre en referansenivået, og oppbrett membran er mindre en krav på 15 mm.

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen ledes ikke tilstrekkelig til sluk, og det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Vindu montert i våtsone, dette øker fuktbelastningen på treverket, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

Avskalling i våtromsmaling omliggende badekar.

Generelt noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. Stedvis bom/hulrom under flis.

Innervegg mot bad er utført med plast, noe som kan gi begrenset fuktsikkerhet sammenlignet med godkjente våtromsløsninger; nærmere kontroll og eventuell oppgradering anbefales.

Gjenstående tetting rundt avløps under servant.

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Iht. alder og påpekte forhold må våtrom påregnes oppgradert på sikt.

Anbefaler montering av dusjkabinett, og heving av membran i dørterskel i påvente av en oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har smart panel.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 59.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall på gulv i dusjnisen er mindre enn referansenivået, registrert noe stående vann ved spyling.
Soppdannelser i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Funksjon ivaretatt med oppbrett av belegg. Påregnelig med jevnlig rengjøring i dusjnisen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

"Treg" oppsamling av vann i sisternen, trolig på grunn av slitasje eller avleiringer i innløpsventilen.

Mindre drypplekkasje i overgang slang/dusjhode.

Småhakk i servant, ingen behov for tiltak.

Det er ikke kontrollert under servant grunnet manglende tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøring eller utskiftning av innløpsventilen anbefales.

Skiftet oring i overgang slange/dusjhode.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Ikke kontrollert grunnet tilkomst, ingen registrerte mangler tilknyttet luftutveksling.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

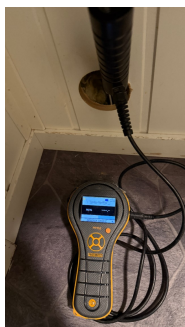
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Tilstandsrapport

Årstill: 2015

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkken oppgradert med nye fronter, vaskekum og blandebatteri i 2003.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe bruksslitasje, påregnelig normal ift. alder. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare behov for tiltak.



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i bunnplate under frys, ingen registrert fukt ved overflatemåling. Ujevn skjøt benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan medføre videre nedbrytning av materialer, og det anbefales kontroll av årsak samt utbedring og eventuell overflatebehandling av berørte deler



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom

Belegg på gulv, tapet på vegg og med malte tak-ess plater i himling.

Utstyr: Toalett og servant.

Mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Røropplegg noe oppgradert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken i senere tid.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Stedvis ir på kobberrør uten registrerte lekkasjer, kan indikere begynnende korrosjon, og kontroll/vedlikehold anbefales.

Ikke tilstrekkelig merking i fordeler skap for vann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres for å sikre oversikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i øvre etasjer. Aggregat opplyst montert i begynnelsen av 2000 tallet.

Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

Enkelte ventilasjonskanaler er ikke innekledd.

Underetasje ventilert med mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, øvrige rom ventilert med vindusventiler og vegg ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Det registreres iring/korrodering i aggregat, dette skyldes trolig kondensering.

Kontor rom 2.etasje, og bod rom i underetasje/kjeller mangler ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Misfaring i bryterpanel i gang 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Korrosjon i aggregat kan redusere levetid og funksjon.

Det anbefales kontroll/utbedring av ventilasjonsaggregat, etablering av ventilasjon i berørte rom samt

Manglende ventilasjon og tilluftspalter gir dårlig luftskiftning, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer, påregnelig med montering av tilluftspalter for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Bod hoveddel



Kontor 2. etasje

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegg med varierende alder.

Det er foretatt oppgraderinger i senere tid, dokumentasjon fremvist på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1987

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

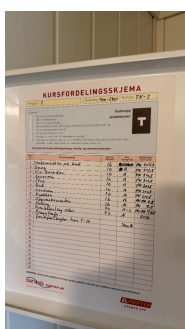
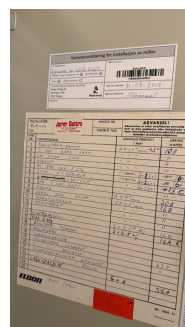
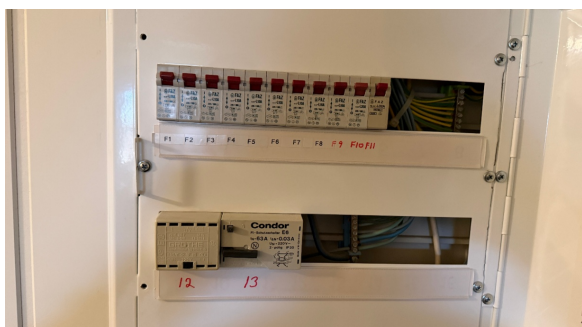
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

På grunn av manglende dokumentasjon og alder på eldre del av det elektriske anlegget anbefales det el-takst i forbindelse med eierskifte.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Synlig grunnmurplast er ikke avsluttet med klemlist. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende klemlist på platon kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble registrert setnings riss under kjøkkenvindu og ett vindu på soverom i underetasje. Videre ble det registrert stedvis riss over utsparing vindu/dør, samt riss/avskalling i sålebenker/smyg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene kan skyldes bevegelser/setninger og medføre videre sprekkutvikling og fuktopptak; det anbefales å overvåke utviklingen og utbedre riss for å hindre inntrengning av fukt.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Området rundt boligen er opparbeidet med belegningsstein i gårdsrom, hageanlegg, platting av betongheller ved underetasje samt balkongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tilstandsrapport

Terrenget fall stedvis inn mot grunnmur, dette øker fuktbelastning på grunnmur.

Det ble registrert noe høyere fuktnivå ved hulltaking i bod på befaringsdagen. Dette kan trolig tilbakeføres til konstruksjonsoppbygging og manglende ventilering.

Noe retningsavvik/kjørespør i gårdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

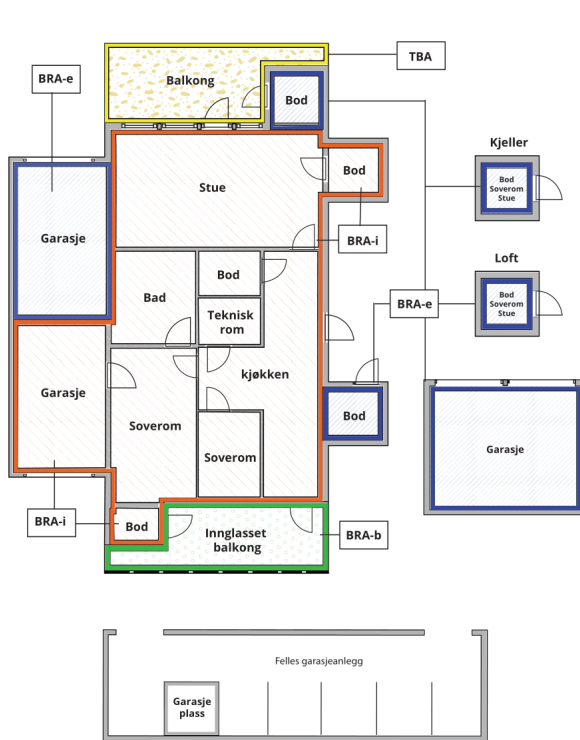
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	88			88	5
1. Etasje	110			110	74
Underetasje	98	4		102	
SUM	296	4			79
SUM BRA	300				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, 4 soverom, kontor, stue, bad/vaskerom		
1. Etasje	Entré/gang, soverom, bad, toalettrom, stue/spisestue/kjøkken, bi-inngang		
Underetasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom, bod/lagerrom (hoveddel)	Utvendig bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er foretatt mindre endringer i rominndeling i alle etasjer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja☐ Nei

Kommentar: Blandebatteri skiftet til dusjkabinett på bad 2. etasje mars 2026.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Fredrik Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1120 KLEPP	1	1331		0	570.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjelvene 41

Hjemmelshaver

Johansen Fredrik, Leirvik Therese

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kjelvene utenfor sentrum av Sandnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Opplyst av eier.

Beskrivelse

Garasje er oppført med ringmur/plate i stød støpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig kledd med liggende trepaneler.
Etasjeskiller av trebjelkelag
Saltak i tre som er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast.
Port av stål/aluminium m/portåpner.(Montert i senere tid)

Merknader:

- Svinnriss/sprekk i stød støpt plate.
- Mindre utetthet i overgang bolig.

Vedlikehold og levetid som bolig for øvrig.

Generell info:

Bygningen omfattes ikke av NS 3600, og er derfor ikke vurdert med tilstands- eller konsekvensanalyse.
Den anses som sekundær bygning i forbindelse med salgsprosessen.
Oppmåling er utført mot yttervegg.
Det er ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.